

Corte di cassazione sul registro

Case, non fa testo il prezzo all'asta

**DI BENITO FUOCO
E NICOLA FUOCO**

In caso di rivendita nei tre anni successivi all'acquisizione di un immobile oggetto di espropriazione forzata, all'amministrazione finanziaria, ai fini di un eventuale rettifica dei valori dichiarati, è legittimamente consentito di utilizzare il criterio più opportuno fra quelli consentiti dall'art. 51 del dpr 131/86; ne consegue che il prezzo pagato in sede di acquisizione o l'eventuale perizia giudiziale esistente sul bene acquistato disposta dal tribunale, non sono valori utilizzabili ai fini di quanto dispone il terzo comma del sopracitato art. 51. Sono le conclusioni cui è giunta la sezione tributaria della cassazione nella sentenza numero 22141/10. La vertenza trae origini da un avviso di liquidazione con cui le entrate di Latina rettificavano il valore dichiarato per una vendita di un locale commerciale. L'immobile menzionato era pervenuto, ai coniugi ricorrenti, per una aggiudicazione all'asta giudiziaria e poi subito dopo rivenduto con un atto a cui si riferisce la rettifica trattata. A norma dell'art. 44 del

dpr 131/86, il prezzo di aggiudicazione di un immobile acquisito per asta pubblica non è rettificabile dall'ufficio finanziario; il terzo comma dell'articolo 51 del dpr 131/86, invece dispone che «per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari l'ufficio del registro (Agenzia delle entrate), ai fini dell'eventuale rettifica, controlla il valore di cui al comma 1 avendo riguardo ai trasferimenti a qualsiasi titolo e alle divisioni e perizie giudiziarie, anteriori di non oltre tre anni alla data dell'atto o a quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo, che abbiano avuto per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni». Poiché l'immobile aggiudicato era stato rivenduto nei tre anni successivi e poiché su questo stesso immobile era stata eseguita anche una perizia giudiziaria per determinarne il valore, all'ufficio, secondo i ricorrenti, veniva preclusa la possibilità di rettificare il prezzo di aggiudicazione anche nella seconda vendita. La Commissione tributaria regionale di Latina, verificato che i venditori avevano addirittura maggiorato del 20% il valore d'acquisto

dell'immobile, annullavano la rettifica. La Corte di cassazione ha ribaltato completamente la decisione dei giudici capitolini e stabilito il seguente principio di diritto: «In relazione al contratto di compravendita di beni immobili, la cui proprietà sia pervenuta ai venditori per aggiudicazione nella procedura di espropriazione forzata, l'ufficio del registro (Agenzia delle entrate) provvede legittimamente a rettificare i valori dichiarati nell'atto di vendita, se li ritiene non conformi a quelli venali dei beni in comune commercio, utilizzando il criterio più opportuno fra quelli consentiti dall'art. 51 dpr 131/86, con il limite stabilito dal successivo art. 52, penultimo comma, se applicabile; e indicando, quale motivazione necessaria e sufficiente dell'atto impositivo, il criterio o i criteri effettivamente utilizzati. Nessuna norma di legge impone all'ufficio, in tal caso, di determinare il valore dei beni compravenduti tenendo esclusivamente conto del prezzo (non rettificabile) di aggiudicazione dei beni stessi in esito alla procedura di espropriazione forzata, anche se l'aggiudicazione sia intervenuta nel triennio precedente il negozio di compravendita soggetto a registrazione».

Il principio

Per la successiva rivendita dei beni aggiudicati in una espropriazione forzata, non è sufficiente opporre il prezzo di aggiudicazione (non rettificabile) o eventuali perizie giudiziali disposte dal tribunale sullo stesso bene. Infatti, nessuna norma di legge impone all'ufficio, in tal caso, di determinare il valore dei beni compravenduti tenendo esclusivamente conto del prezzo (non rettificabile) di aggiudicazione dei beni stessi in esito alla procedura di espropriazione forzata, o le eventuali perizie; e questo anche se l'aggiudicazione sia intervenuta nel triennio precedente il negozio di compravendita soggetto a registrazione.